

Arbeitskreis Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung  
Niedersachsen (AK KomWoB NDS)

7. Sitzung am 11.03.2013 in Hameln

WOHNRAUM

**N**Bank

Wir fördern Niedersachsen



**NBank**

**Günther-Wagner-Allee 12 - 16 — 30177 Hannover**

**Telefon 0511. 30031-0 — Telefax 0511. 30031-300**

**info@nbank.de — www.nbank.de**

**Koordination AK KomWoB NDS**

Sebastian Hämker

Robert Koschitzki

Beratung und Dienstleistungen — Wohnungsmarktanalysen

0511.30031-681 bzw. -798

wom@nbank.de

[www.nbank.de/fachthemen/wohnungsmarktbeobachtung](http://www.nbank.de/fachthemen/wohnungsmarktbeobachtung)

[www.komwob.de](http://www.komwob.de)

[www.wohnungsmarktbeobachtung.de](http://www.wohnungsmarktbeobachtung.de)

# AK Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung

## 7. Sitzung am 11.03.2013

**TOP 1 — BEGRÜSSUNG**

**TOP 2 — TEILNEHMER-INPUT**

**TOP 3 — BAULÜCKEN- UND LEERSTANDSKATASTER – ANWENDUNGEN UND MÖGLICHKEITEN**

**TOP 4 — AUSGEWÄHLTE ERGEBNISSE DER  
NBANK-WOHNUMGSMARKTPROGNOSE DER CIMA 2030**

**TOP 5 — ORGANISATORISCHES**

**ANLAGEN: VORTRÄGE ZUM DOWNLOAD**

## Begrüßung

Herr Koschitzki (NBank) begrüßt die Anwesenden (neu: Copenbrügge, vertreten durch Herrn Greve; Stadt Lingen, vertreten durch Herrn Loh; Landkreis Rotenburg/ Wümme, vertreten durch Herrn Pragal; ebenfalls neu: Herr Dr. Meer für die Stadt Wolfsburg und wieder dabei: Frau Löbermann für die Stadt Langenhagen). Als Gäste nehmen Frau Kleinwächter (Landesamt für Geo-information und Landesentwicklung Niedersachsen LGLN) und Herr Böttcher (CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH) teil.

## Teilnehmer-Input

Die Stadt Hameln hat den ersten Wohnungsmarktbericht erarbeitet (Veröffentlichungstermin: voraussichtlich August 2013). Ein künftiges Handlungsfeld stellt der Konversionsprozess dar, da durch den Abzug der britischen Streitkräfte ca. 400 WE auf dem Markt freigesetzt werden. Mit dem Thema Konversion sehen bzw. sahen sich auch die Städte Celle und Lingen konfrontiert. In Celle ist der Konversionsprozess weitgehend abgeschlossen. Nach Verhandlungen mit der BImA (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben) werden die ehemals von den britischen Streitkräften genutzten Wohneinheiten derzeit am Markt platziert. Da diese überwiegend aus den 1950er- und 1960er-Jahren stammen und dringend energetisch saniert werden müssen, ist zurzeit noch offen, ob und wie diese Wohneinheiten nachgefragt werden. Die Stadt erhofft sich mit der Aufwertung dieser Bestände auch eine positive Veränderung des gesamten Wohnumfelds. Darüber hinaus hat die Stadt Celle ein „Stadtentwicklungskonzept Wohnen“ erarbeitet. Die Stadt Lingen hat den Transformationsprozess des ehemaligen Bundeswehrstandortes aktiv mitgestaltet. Ziele der Stadtentwicklung sind u.a. die Innenverdichtung im Stadtkern und die Erhaltung von Blockqualitäten. Um das zentrale Thema Wohnen weiter voranzubringen, fehlt zurzeit noch eine geeignete Datengrundlage. Die Förderanreize des ebenfalls diskutierten Modellprojekts „Jung kauft Alt“ sieht Herr Loh eher skeptisch.

Die Vertreter der Städte Hannover, Braunschweig und Wolfsburg berichten über deutliche Bevölkerungszuwächse. Entsprechend gering ist die Leerstandsquote, in Hannover ein bis zwei Prozent, in Wolfsburg unter ein Prozent. Braunschweig plant eine Leerstandserhebung im Zuge der Einführung eines Baulücken- und Leerstandskatasters für den Sommer 2013. In Braunschweig und Wolfsburg sollen aufgrund der steigenden Nachfrage neue Baugebiete ausgewiesen werden. Die Stadt Hannover hat die Marktsituation und insbesondere die Eignung bestehender Wohnbauflächen für die zu erwartende Nachfrage durch das GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH untersuchen lassen (Anm. NBank). Darüber hinaus berichtete Frau Behrens, dass neben der Leerstandserhebung auch ein Mietpreisspiegel fertiggestellt

wurde, der aber aufgrund der derzeitigen politischen Situation nicht veröffentlicht werden kann.

Aus Damme berichtet Herr Mähler über eine hohe Nachfrage nach Wohneigentum. Diese spiegelt sich in verhältnismäßig hohen Preisen wieder (Nettokalmmieten über sieben Euro und Eigentumswohnungen über 2.000 Euro). Die Stadt setzt den Aufbau eines Baulückenkataster fort und fördert die Aufwertung älterer Wohnungsbestände (über 30 Jahre). Auch in Nordhorn hat die Wohnungsnachfrage zu Neuausweisungen von Wohnbauflächen für 200 Einheiten geführt. Die 2009 aufgebaute Baulückenkarte zeigt noch keine Leerstände.

Im Gegensatz zu Hannover und auch Langenhagen kann die Stadt Garbsen (noch) keinen Zuwachs feststellen. Aktuell wurde eine Untersuchung des Stadtteils „Auf der Horst“ mit der Universität Stuttgart durchgeführt. Darüber hinaus wurde mit der Wüstenrot-Stiftung modellhaft der Bestand der Einfamilienhäuser aus den 1950er Jahren untersucht. Die vielen Handlungsempfehlungen aus dieser Untersuchung werden jedoch nicht systematisch für die Stadtentwicklung genutzt.

In Salzgitter wird das ISEK fortgeschrieben. Die Analysen zeigen, dass die Einwohnerzahl weiter zurückgeht. Daher hat die Stadt beschlossen, die Wohnbevölkerung in den vier größten Stadtteilen zu konzentrieren und den fünften Stadtteil Watenstedt – nicht zuletzt auch wegen der starken Emissionen der benachbarten Stahlindustrie – in ein reines Gewerbegebiet umzuwandeln. Die Umwandlung ist auf einen Zeitraum von 20 – 30 Jahre angelegt, in denen die Wohnnutzung nur noch Bestandsschutz besitzt. Die Organisation soll durch eine Entwicklungsgesellschaft gewährleistet werden.

Auch die Stadt Helmstedt ist von rückläufigen Einwohnerzahlen betroffen. Das Baulückenkataster zeigt Leerstände in der Altstadt. Trotz Förderung verspürt die Stadt kaum Wohnungsnachfrage. Ein Stadtentwicklungskonzept ist geplant. Beherrschendes Thema ist zurzeit jedoch eine mögliche Fusion mit Wolfsburg.

Der Landkreis Northeim begreift sich als Ansprechpartner für seine Kommunen. Mit den in diesem Arbeitskreis gewonnenen Ergebnissen will der Kreis seine Kommunen motivieren im Bereich des Wohnungsmarktes aktiver zu werden. Der Landkreis Rotenburg/ Wümme befasst sich mit dem Thema Wohnungsmarkt- bzw. Sozialraumanalyse, um zu klären, ob es zu wenig kleinen, bezahlbaren, barrierearmen Wohnraum für Empfänger von SGB II - Leistungen gibt. Insbesondere sollen die Analyseergebnisse die (gerichtsverwertbare) Beurteilung der Angemessenheit von Wohnkosten (Kosten der Unterkunft) ermöglichen. Dabei ging Herr Pragal auf die schwierige Definition von angemessenem Wohnraum ein. Das Problem in diesem Kontext besteht darin, dass möglicherweise zu hohe Transferleistungen gezahlt werden, da kein angemessener Wohnraum zur Verfügung steht. Herr Pragal wies auch auf die daraus resultierende Gefahr für einen funktionierenden Wohnungsmarkt hin. Im Kontext dieses Projektes entstand das Programm „Wohnraumförderung durch Teilung“: Da im Landkreis Rotenburg zu wenig angemessene Wohneinheiten zur Verfügung stehen, fördert der Landkreis die Verkleinerung von Wohnungen bzw. die

Schaffung adäquaten günstigen Wohnraums mit bis zu 10.000 Euro je Wohnung. Das Gesamtfördervolumen beläuft sich auf einer Million Euro in vier Jahren. Für dieses Thema besteht ein breites Interesse seitens der Teilnehmer. Herr Pragal wies darauf hin, dass der Niedersächsische Landkreistag (NLT) am 30.09.2013 einen Workshop zu schlüssigen Konzepten bzgl. der Kosten der Unterkunft anbietet.

## Baulücken und Leerstandskataster – Anwendung und Möglichkeiten

Vortrag von Frau Kleinwächter: siehe Anlagen

## Ausgewählte Ergebnisse der NBank- Wohnungsmarktprognose 2030

Vortrag von Herr Böttcher: siehe Anlagen

## Organisatorisches

Allen Mitgliedern des Arbeitskreises steht die Mailingliste [niedersachsen@komwob.de](mailto:niedersachsen@komwob.de) als informelles Kommunikationsmittel zur Verfügung.

Themenvorschläge für die nächste Arbeitskreissitzung sind Housing/ Urban Improvement Districts und Wohnraumversorgungskonzepte. Darüber hinaus soll ein Überblick erarbeitet werden, was Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung für die einzelnen Teilnehmerkommunen bedeutet bzw. wie sie in dieser Richtung arbeiten, damit diese gezielt von Interessenten angesprochen werden können. Die Abfrage erfolgt vor der nächsten Sitzung.

Als Termin für die nächste Arbeitskreissitzung wird 24. Juni 2013 (10.00 – 13.00 Uhr) vorgeschlagen. Einladen wird die Stadt Wolfsburg.

Die Vorträge stehen zum Download bereit bzw. werden per Mail zur Verfügung gestellt.

**Vielen Dank** an Frau Klank und Herrn Bendel für die freundliche Aufnahme des Arbeitskreises in Hameln und die gute Bewirtung!

Hannover, 30.05.2013